

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Mutuo Ipotecario Valore Italia Più con limite minimo di tasso “Acquisto e Ristrutturazione”

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore UniCredit S.p.A.

Sede Sociale: Via Alessandro Specchi 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti, 3 - Tower A – 20154 Milano

Sito Internet: www.unicredit.it

Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia.

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome /Ragione Sociale	Sede	Telefono
Cognome		E-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Si rinvia alle regole di “Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro”, all'interno della Sezione “TASSI” del presente documento.

Per saperne di più:

La Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.unicredit.it

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO VALORE ITALIA PIU' CON LIMITE MINIMO DI TASSO “ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE”

Il Mutuo Valore Italia Più con limite minimo tasso “Acquisto e Ristrutturazione” (venduto sia per tramite della Rete degli sportelli della Banca, sia con “offerta fuori sede”) è destinato al Cliente che intende finanziare in un'unica tranche l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale.

Il Mutuo Valore Italia con Limite Minimo di Tasso “Acquisto e Ristrutturazione” può essere regolato a:

- **Tasso Fisso:**

Per le prime sessanta, centoventi, centottanta o duecentoquaranta rate il Mutuo sarà regolato a tasso fisso, con i seguenti parametri di indicizzazione:

- EURIRS 5-10-15-20 anni di periodo

- **Tasso Variabile:**

Per tutte le rate il Mutuo sarà regolato a tasso variabile. Il tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni di un parametro di riferimento.

Parametri di indicizzazione:

- Euribor tre mesi moltiplicato per il fattore 365/360 variabile trimestralmente.

- **Tasso Misto**

Per le prime sessanta, centoventi, centottanta o duecentoquaranta rate il Mutuo sarà regolato a tasso fisso. Successivamente il Mutuo continuerà a tasso variabile fino al termine del piano di ammortamento; fino al rimborso totale del capitale mutuato, al Mutuo sarà applicato il tasso “Euribor - 365 a tre mesi” con valuta alla data di scadenza di applicazione del tasso previgente, maggiorato dello spread contrattualmente previsto, su base annua e diviso dodici.

Parametri di indicizzazione:

- EURIRS 5-10-15-20 anni di periodo (al termine del periodo di tasso fisso il rimborso del residuo mutuo proseguirà automaticamente con l'applicazione del tasso variabile Euribor).

Allo scadere del periodo a tasso fisso resta ferma la possibilità del cliente di chiedere – con riserva di accettazione da parte della Banca – di rinegoziare l'operazione a tasso fisso alle condizioni di mercato che si proporranno tempo per tempo.

Per quanto concerne la previsione del “**Limite Minimo di Tasso**”, si rinvia alle regole di “**Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro**”, all'interno della Sezione “TASSI” del presente documento .

Qualsiasi forma di rinegoziazione extracontrattuale può essere richiesta dal cliente, ma con riserva di accettazione da parte della Banca.

Al Mutuo Ipotecario Valore Italia Più sono abbinati i servizi gratuiti di:

- **Check Up per i Mutui a tasso variabile** – alla ricorrenza annuale la Banca invierà al cliente una comunicazione che riporta:
 - il riepilogo delle rate pagate negli ultimi 12 mesi.
 - la rata in corso.
 - un esempio della rata calcolata sul capitale residuo, con parametro che regola a tasso fisso di periodo.
- **Check Up per i Mutui a tasso fisso** – non previsto
- **Check Up per i Mutui a tasso misto** - 90 giorni prima della scadenza del periodo a tasso fisso, la Banca invierà al cliente una comunicazione che gli ricorda la scadenza del periodo a tasso fisso e un esempio della rata calcolata sul capitale residuo al parametro Euribor 3 mesi/365.

ed inoltre, ai clienti che risultino aver regolarmente onorato tutte le rate, a partire dal ventiquattresimo mese successivo all'erogazione, la possibilità di attivare, a semplice richiesta:

Riduci Rata - offre al Cliente la possibilità di ridurre in modo permanente l'importo della rata originariamente stabilita, tramite un allungamento del piano sino a 48 mesi rispetto alla scadenza originaria (anche per frazioni di 12 mesi). L'opzione non è esercitabile nel corso dell'ultimo anno di vita residua del mutuo.

Taglia Rata - Il Taglia Rata consente di ridurre fino ad un massimo del 100% la quota capitale delle rate per un periodo massimo di 12 mesi. Può essere utilizzato una sola volta nel corso della vita del mutuo e non è esercitabile nel corso dell'ultimo anno di vita residua del mutuo.

È necessario che il Cliente si impegni a provvedere tassativamente al pagamento della parte di rata a suo carico (cioè la parte non tagliata) entro il giorno di scadenza della rata stessa, in quanto il mancato rispetto di tale disposizione comporta la decadenza del “Taglia Rata” che non sarà più attivabile durante la vita del mutuo.

In fase di attivazione, l'importo del “Taglia Rata” viene definito nella percentuale richiesta dal cliente (fino ad un massimo del 100% della quota capitale dell'ultima rata pagata) e tale importo resta fisso per tutto il periodo stabilito.

Le quote capitale “tagliate” vengono accantonate in un “conto finanziamento accessorio capitale”, sul quale maturano interessi (pari allo stesso tasso e divisore del mutuo) durante il periodo in cui resta attivo il “Taglia Rata” e fino alla completa estinzione di detto conto di finanziamento accessorio.

Il rimborso delle quote capitale “tagliate” può avvenire, secondo la scelta effettuata dal cliente al momento dell’adesione al “Taglia Rata”, tramite:

1. pagamento in unica soluzione alla fine del periodo di “Taglia Rata” (e quindi alla ripresa del pagamento delle rate come da piano di ammortamento originario)
2. accodamento alla fine del piano di ammortamento con pagamento tramite un numero di rate pari a quelle sulle quali è stato attivato il “Taglia Rata” (massimo 12 rate)

Gli interessi sul “conto di finanziamento accessorio capitale” vengono calcolati ed accantonati in un apposito “conto finanziamento accessorio interessi” al 31 dicembre di ogni anno.

Il rimborso del “conto finanziamento accessorio interessi”, per tutto il tempo in cui il “conto finanziamento accessorio capitale”, resta in essere (fino alla fine del piano di ammortamento in caso di accodamento), avviene entro il mese di febbraio di ogni anno tramite un addebito automatico sul conto di regolamento.

Nel caso in cui tale addebito non andasse a buon fine, l’importo degli interessi rimarrà sul “conto di finanziamento accessorio interessi” e ripresentato per l’addebito in c/c l’anno successivo con le stesse modalità. Il “conto di finanziamento accessorio interessi” non rimborsato anno per anno, viene accodato a fine piano di ammortamento secondo le stesse regole di accodamento del “conto di finanziamento accessorio capitale”.

Il Cliente, può effettuare anche estinzioni anticipate parziali o totali dei “conti di finanziamento accessori capitale e interessi” in qualsiasi momento.

Sposta Rata - Lo “Sposta Rata” consente al cliente di posticipare fino ad un massimo di tre rate che vengono pagate ciascuna alla scadenza immediatamente successiva allungando così il piano di ammortamento del mutuo fino ad un massimo di tre mesi rispetto al piano originariamente previsto.

Il servizio è esercitabile per tre volte, anche non consecutivamente, ma non nel corso dell’ultimo anno di vita residua del mutuo.

Al cliente che non abbia mai usufruito durante la vita del finanziamento dello “Sposta Rata”, sarà riconosciuto il “Bonus Interessi”, che consiste nell’azzeramento della quota interessi sulle ultime rate in maniera proporzionale alla lunghezza del piano:

- se il piano di ammortamento ha una durata fino a 10 anni il bonus interessi è relativo alle ultime 3 rate
- se il piano di ammortamento ha una durata maggiore di 10 anni e fino a 20 anni il bonus interessi è relativo alle ultime 6 rate
- se il piano di ammortamento ha una durata superiore a 20 anni il bonus interessi è relativo alle ultime 9 rate

Servizio di “switch” - Il prodotto regolato a tasso variabile Euribor offre al Cliente la facoltà di richiedere, dopo il pagamento delle prime 3 rate mensili dalla data di erogazione, lo “switch” che si configura come la variazione del tasso del mutuo tramite l’esercizio di una delle seguenti scelte:

- Passaggio a tasso fisso per i successivi 10 anni, corrispondente all’EurIRS a dieci anni
- Passaggio a tasso fisso per i successivi 5 anni, corrispondente all’EuroIRS a cinque anni
- Passaggio a tasso fisso per i successivi 2 anni corrispondente all’ EuroIRS a due anni

Il tasso fisso scelto dal cliente si applica al mutuo per il biennio, il quinquennio o il decennio successivi alla scelta stessa.

Al termine di tale periodo a tasso Fisso, il Cliente ha la facoltà di confermare, comunicando alla Banca, a mezzo lettera raccomandata da inviare alla Filiale, con un preavviso di almeno 60 giorni rispetto alla scadenza del Periodo Fisso, la sua scelta tra:

- tasso fisso per ulteriori 2 anni corrispondente all’EuroIRS a due anni
- tasso fisso per ulteriori 5 anni corrispondente all’EuroIRS a cinque anni
- tasso fisso per ulteriori 5 anni corrispondente all’EuroIRS a dieci anni

Riepilogo sull’utilizzo degli Switch

Parametro di partenza

Parametro di arrivo

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Il TAEG degli esempi sotto indicati è stato calcolato considerando le spese riepilogate nella tabella appresso riportata

Per offerta in filiale

IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00
ISTRUTTORIA	1250,00
GESTIONE PRATICA	60,00
INCASSO RATA (pagamento per cassa)	7,50*
SPESE INVIO AVVISO SCADENZA (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto) in formato cartaceo	1,50**
SPESE DI PERIZIA	211,06
POLIZZA INCENDIO OBBLIGATORIA	600,00
CERTIFICAZIONE INTERESSI	5,00
INVIO COMUNICAZIONI	0,62

(*) comm. ridotta ad € 5,00 in caso di pagamento SEPA Direct Debit Core da altre banche, ovvero ad € 3,00 in caso di addebito su conto corrente presso UniCredit

(**) gratuito on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)

TASSO VARIABILE

Calcolato al tasso di interesse iniziale del 3,55% (parametro Euribor 3 mesi del 24/1/2017 pari a -0,320% maggiorato di uno spread pari a 3,55%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi
(vedi anche clausola " Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 39.875,80

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 139.875,80

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,98%

TASSO FISSO

Calcolato al tasso di interesse del 5,05% (parametro EURIRS 20 del 24/1/2017 pari a 1,30% maggiorato di uno spread pari a 3,75%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi
(vedi anche clausola " Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 59.149,65

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 159.149,65

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,55%

TASSO MISTO

Calcolato su un capitale iniziale di Euro 100.000, da rimborsare in 360 mensilità, al tasso di interesse iniziale del 5,05% (parametro EURIRS 20 del 24/1/2017 pari a 1,30% maggiorato di uno spread pari a 3,75%) ed ipotizzando l'applicazione del tasso 3,75%(pari al valore attuale Euribor 3M del 24/1/2017 [-0,320%] + spread 3,75% a partire dalla 241^ mensilità (vedi anche clausola " Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 90.646,16 **Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 190.646,16

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,39 %

Per offerta fuori sede

IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00
ISTRUTTORIA	1250,00
GESTIONE PRATICA	60,00
INCASSO RATA (pagamento per cassa)	5,00*
SPESE INVIO AVVISO SCADENZA (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto) in formato cartaceo	Gratuito
SPESE DI PERIZIA	211,06
POLIZZA INCENDIO OBBLIGATORIA	400,00
CERTIFICAZIONE INTERESSI	gratuito
INVIO COMUNICAZIONI	gratuito
SPESE DI INTERMEDIAZIONE	1.500,00

(*) comm. ridotta ad € 3,00 in caso di addebito su conto corrente presso UniCredit

TASSO VARIABILE

Calcolato al tasso di interesse iniziale del 3,55% (parametro Euribor 3 mesi del 24/1/2017 pari a -0,320% maggiorato di uno spread pari a 3,55%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi (vedi anche clausola " Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 39.866,89 **Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 139.866,89

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,15%

TASSO FISSO

Calcolato al tasso di interesse del 4,90% (parametro EURIRS 20 del 2/1/2017 pari a 1,15% maggiorato di uno spread pari a 3,75%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 240 mesi (vedi anche clausola " Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro" appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 57.147,27 **Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 157.147,27

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,57 %

TASSO MISTO

Calcolato su un capitale iniziale di Euro 100.000, da rimborsare in 360 mensilità, al tasso di interesse iniziale del 4,90% (parametro EURIRS 20 del 2/1/2017 pari a 1,15% maggiorato di uno spread pari a 3,75%) ed ipotizzando l'applicazione del

tasso 3,75% (pari al valore attuale Euribor 3M del 2/1/2017 [-0,320%] + spread 3,75% a partire dalla 241^ mensilità (vedi anche clausola “ Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata).

Importo totale del credito: Euro.100.000,00

Costo totale del credito: Euro 87.815,78

Importo totale dovuto dal cliente: Euro 187.815,78

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,37 %

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Quanto può costare il Finanziamento se si sottoscrive una polizza assicurativa facoltativa

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Riportiamo di seguito il TAEG che risulterebbe includendo nei costi anche le polizze assicurative facoltative.

Creditor Protection		se imposta sostitutiva 0,25%
Il premio unico (finanziato) è calcolato, a titolo di esempio, a fronte di un mutuo pari a euro 100.000,00 della durata di 240 mensilità(360 mensilità in caso di tasso misto), in capo a un soggetto 50enne.		
Premio unico finanziato: euro 7.680,00	Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi (*)	4,97 %
	Tasso Fisso 20 anni	6,61 %
	Tasso Misto 30 anni	6,18%

(*) tasso determinato con applicazione della clausola “Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” appresso indicata

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	<p><u>Finalità Acquisto</u> 80% del valore dell'immobile offerto in garanzia.</p> <p><u>Finalità Ristrutturazione</u> Entro il 50% del valore attuale dell'immobile offerto in garanzia e comunque non superiore all'80% dell'importo dei lavori da effettuare, tenendo conto anche dell'eventuale ammontare del debito residuo in presenza di ipoteca di 1° grado già iscritta da nostro Istituto di Credito sull'immobile oggetto di ristrutturazione (capienza residua dell'ipoteca).</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Tasso Variabile e Tasso Misto:

	Durata	<p><u>Finalità Acquisto:</u> Da 5 a 30 anni <u>Finalità Ristrutturazione:</u> Da 5 a 20 anni</p> <p>• Tasso Fisso: <u>Finalità Acquisto e Ristrutturazione:</u> Da 5 a 20 anni</p>
	Garanzie accettate	<p>Il mutuo dovrà essere garantito da ipoteca di 1° grado su immobile residenziale situato in Italia, la cui valutazione sarà eseguita da tecnico specializzato (società o singolo perito) ed il relativo costo sarà a carico del Cliente (che resta responsabile della sua esecuzione) che potrà procedere:</p> <p>a) all'incarico a una società di valutazione immobiliare indicata dalla Banca con una spesa, pari a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perizia immobiliare standard con sopralluogo a carico Cliente: euro 211,06; <p>In presenza di più immobili nello stesso stabile, il costo della perizia sugli immobili successivi al primo è pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% del prezzo pieno per la perizia sul secondo immobile - 65% del prezzo pieno per la perizia dal terzo immobile in poi <p>Nel caso di più immobili da periziare ubicati in vie, Comuni, Regioni differenti dal primo, i costi della perizie sono quelli da tariffario standard.</p>
	Valute disponibili	EURO
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento Parametro di indicizzazione "Euribor" all'erogazione	<p>Per l'offerta presso Filiali Il tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta data stipula e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>Per l'offerta fuori sede Il tasso di interesse è pari all'Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta il primo giorno di delibera del mutuo e successivamente variabile ogni tre mesi. Il tasso è arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto</p>
	Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento Parametro di riferimento "EuroIrs" all'erogazione	<p>Per l'offerta presso Filiali Il tasso di interesse è pari all'EuroIrs di periodo, in essere per valuta data stipula, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>Per l'offerta fuori sede Il tasso di interesse è pari all'EuroIrs di periodo, in essere per valuta il primo giorno del mese di delibera del mutuo, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p>
	Tasso di interesse nominale annuo di Ammortamento all'esercizio dello Switch	<p>A Tasso Fisso Il tasso di interesse è pari all'EuroIrs 2 (tasso fisso per due anni) o EuroIrs 5 (tasso fisso per cinque anni), Eurirs 10 (tasso fisso per 10 anni) rilevato il primo</p>

	giorno dell'esercizio dell'opzione, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.
	<p>A Tasso Variabile Il tasso di interesse è pari al parametro Euribor 365 a tre mesi, in essere per valuta data di decorrenza del trimestre e variabile ogni tre mesi. Il tasso così calcolato è applicato dal giorno successivo a quello di scadenza del tasso in vigore sino a quel momento, arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p>
Parametro di indicizzazione (tasso variabile) o di riferimento (tasso fisso) all' erogazione	<p>Tasso Variabile: Euribor 365 a tre mesi</p> <p>Tasso Fisso: EuroIrs di periodo</p> <p>Tasso Misto EuroIrs di periodo Euribor 365 a tre mesi</p>
Parametro di indicizzazione (tasso variabile) o di riferimento (tasso fisso) all' esercizio dello Switch	<p>Tasso Variabile: Euribor 365 a tre mesi</p> <p>Tasso Fisso EuroIrs 2 anni EuroIrs 5 anni Eurirs 10 anni</p>
Spread	<p>Tasso Variabile 3,55% applicato su parametro :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Euribor 365 a tre mesi <p>Tasso Fisso 3,75% applicato su parametro</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ EuroIrs di periodo <p>Tasso Misto 3,75% applicato su parametro :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ EuroIrs di periodo <p>3,55% applicato su parametro :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Euribor 365 a tre mesi <p>Lo Spread applicato contrattualmente potrà essere determinato in rapporto all'importo massimo finanziabile (c.d. Loan To Value) e alla durata del finanziamento effettivamente sottoscritti</p>
Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento applicato
Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro	
Qualora al momento della rilevazione periodica del parametro di riferimento (tasso fisso) o di indicizzazione (tasso variabile) tempo per tempo applicato sia pari a 0,00 (zero) o negativa. Per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente pattuito	

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<u>Finalità Acquisto, Ristrutturazione</u> 1,25% dell'importo del mutuo con il minimo di Euro 1.000,00 e il Massimo di Euro 2.000,00 (esempio su capitale mutuato di Euro 100.000,00: $100.000,00 * 1/125 = \text{Euro } 1.250,00$)
		Perizia tecnica	Vedere sezione " Garanzie accettate"
		Assicurazione immobile obbligatoria Incendio Fabbricati	Il cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa incendio fabbricati, che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il FABBRICATO (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze). Per l'Offerta presso Filiali Se la polizza assicurativa è sottoscritta attraverso UniCredit Spa il costo del premio è pari allo 0.03 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero degli anni di durata (esempio durata di 20 anni su un importo di mutuo pari a euro 100.000,00, il costo è pari ad euro 600,00). Per l'Offerta Fuori sede Se la polizza assicurativa è sottoscritta attraverso UniCredit Spa il costo del premio è pari allo 0.02 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero degli anni di durata (esempio durata di 20 anni su un importo di mutuo pari a euro 100.000,00, il costo è pari ad euro 400,00).
	Spese per la gestione del rapporto	Imposta sostitutiva	<u>Finalità Acquisto, Ristrutturazione</u> 0,25% per prima casa 2,00% per seconda casa
		Gestione pratica	Spesa applicata a partire dall'anno successivo a quello di erogazione Per l'Offerta presso Filiali: Euro 60,00 Per l'Offerta Fuori sede: - Addebito diretto su c/c UniCredit: Euro 60,00 - Sepa Direct Debit Core: Euro 60,00 Pagamento per cassa: Non previsto
		Incasso rata	Per l'Offerta presso Filiali: - Addebito diretto su c/c UniCredit: euro 3,00 - SEPA Direct Debit Core da altre banche: euro 5,00 - Pagamento per cassa: euro 7,50 Per l'Offerta Fuori sede: - addebito diretto su conto Unicredit: Euro 3,00 - Sepa Direct Debit Core: Euro 5,00 Pagamento per cassa: Non previsto
			Spese invio avviso scadenza (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto): - in formato cartaceo per l'Offerta presso Filiali: euro

		1,50 – in formato cartaceo per l’Offerta Fuori sede: gratuito on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse) gratuito
		Spese produzione ed invio per certificazione interessi: – in formato cartaceo per l’Offerta presso Filiali: euro 5,00 – in formato cartaceo per l’Offerta Fuori sede: gratuito on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse) gratuito
		Spese per duplicato di quietanza: – in formato cartaceo per l’Offerta presso Filiali: euro 5,00 in formato cartaceo per l’Offerta Fuori sede: gratuito
		Spese invio rendicontazione periodica inviati ai mutuatari e ai garanti: – in formato cartaceo per l’Offerta presso Filiali: euro 0,62 – in formato cartaceo per l’Offerta Fuori sede: gratuito on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line) gratuito
		Spese invio comunicazioni di variazione contrattuale gratuite
		Rimborso spese per sollecito rate insolute euro 5,00
	Variazione/restrizione ipoteca	Massimo euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Accollo del Mutuo tra Privati	Massimo euro 100,00
	Cancellazione ipoteca a seguito dell’ estinzione del mutuo (art. 40 bis Testo Unico Bancario)	Zero. Non è inoltre prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per ottenere la cancellazione dell’ipoteca a seguito dell’estinzione del debito
	Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)	euro 150,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Costo rinnovo ipoteca	euro 120,00 oltre alle spese e competenze notarili
	Spese intervento Procuratore (dovute nel caso in cui la stipula dell’Atto di Mutuo sia effettuata al di fuori dei locali della Banca)	euro 100,00 (per ogni Atto stipulato)
	Spese di mediazione (Relative soltanto per l’Offerta Fuori sede)	1,50% del finanziamento

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	“Francese”
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA:

ESEMPI DI TASSO VARIABILE

Parametro di riferimento Euribor 365 a tre mesi – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato 24/1/2017				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale(*) (**)	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni(*) (**)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni*
3,55%	5	€ 1.824,41	€ 1.879,96	€ 1.824,41
3,55%	10	€ 994,21	€ 1.072,16	€ 994,21
3,55%	15	€ 720,34	€ 809,92	€ 720,34
3,55%	20	€ 585,53	€ 683,88	€ 585,53
3,55%	25	€ 506,31	€ 612,12	€ 506,31
3,55%	30	€ 454,84	€ 567,30	€ 454,84

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.
 (**) Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Il tasso indicato è conseguente alla applicazione della clausola “Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” prima descritta

ESEMPIO DI TASSO FISSO:

Parametro di riferimento EuroIrs 20 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato il 24/1/2017		
Tasso di interesse applicato	Tasso di interesse applicato	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
5,05%	20	€ 662,72

Il tasso indicato è conseguente alla applicazione della clausola “Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” prima descritta

ESEMPIO DI TASSO MISTO:

Parametro di riferimento EuroIrs 20 – arrotondato allo 0,05 superiore, rilevato il 24/1/2017		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale
5,05%	30	€ 542,88

Il tasso indicato è conseguente alla applicazione della clausola “Applicazione tasso in caso di quotazione negativa del parametro” prima descritta

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito www.unicredit.it

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa facoltativa	Se acquistata attraverso la Banca
Creditor Protection	Finalità Acquisto, Ristrutturazione Polizza collettiva a premio unico finanziato (premio pari a 0,032 per cento del capitale iniziale finanziato per il numero dei mesi di durata) o a premio mensile ricorrente (premio mensile pari a 0,074 per cento del capitale iniziale finanziato) a copertura del debito residuo in linea capitale in caso di morte o invalidità totale permanente, in base al piano di ammortamento alla data del sinistro. Liquidazione delle rate in scadenza a seguito di malattia grave o ricovero ospedaliero.

Per le polizze collocate dalla Banca consulta i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali.

In caso di estinzione anticipata, i Premi Assicurativi saranno rimborsati, per la quota parte non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Esempio di costo della Polizza Creditor Protection

Riportiamo di seguito le rate del mutuo a 20 anni (30anni in caso di tasso misto) di € 107.680,00 (comprensivo del costo della relativa polizza Creditor Protection in capo a un soggetto 50enne) con evidenza della differenza rispetto alla rata indicata nella sezione "CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA":

Mutuo di € 107.680,00 comprendente il costo della polizza Creditor Protection calcolato, a titolo di esempio, a fronte di un mutuo pari a euro 100.000,00 della durata di 20 anni, 30anni in caso di tasso misto in capo a un soggetto 50enne.	Rata mensile totale (comprensiva della polizza)	Di cui imputabili al finanziamento	Di cui imputabili alla polizza
Tasso Variabile Euribor 365 a tre mesi	€ 630,27	€ 585,53	€ 44,74
Tasso Fisso 20 anni	€ 707,71	€ 657,44	€ 50,27
Tasso Misto 30 anni	€ 574,48	€ 533,72	€ 40,76

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	2 punti in più del tasso in vigore
Sospensione pagamento rate	Non prevista
Adempimenti notarili	<u>Finalità Acquisto, Ristrutturazione</u> I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Imposta di registro	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti
Tasse ipotecarie	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:

Giorni massimi 40

(I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili né dell'eventuale periodo di tempo in cui viene sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del cliente)

Disponibilità dell'importo

Giorni massimi 11

(I tempi massimi indicati decorrono dalla stipula dell'atto. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili)

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di [indicare il finanziatore o l'intermediario del credito che presta il servizio di consulenza]

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Attualmente non praticato
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Attualmente non richiesto, come conseguenza del punto precedente
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza [se applicabile]	Attualmente non richiesta, come conseguenza dei punti precedenti

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire tempestivamente le informazioni ed i seguenti documenti aggiornati.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

- Fotocopia documento identità in corso di validità (Fronte / Retro)
- Fotocopia tesserino codice fiscale o Carta dei Servizi
- Ultime 3 buste paga consecutive se dipendente / cedolino pensione se pensionato
- Ultimo contratto di lavoro (solo se anzianità lavorativa presso lo stesso datore di lavoro uguale o inferiore a 7 mesi)
- Modello CUD se presente modello 730/Unico
- Modello Unico e iscrizione C.C.I.A.A. o Albo Professionale se lavoratore autonomo
- Certificato contestuale di residenza
- Permesso di soggiorno in formato cartaceo o elettronico, se soggetto extracomunitario
- Eventuale sentenza di divorzio o di omologa separazione

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati .

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, senza alcun obbligo di preavviso, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami

I reclami vanno inviati ad UniCredit, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a UniCredit S.p.A Customer Satisfaction Italy – Gestione Reclami - Via Del Lavoro, 42 – 40127 Bologna - Indirizzo PEC: Reclami@PEC.UniCredit.EU – Tel.+39 051.6407285 – Fax +39 051.6407229

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 30 giorni può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere ad UniCredit S.p.A.

- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore BancarioFinanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it , dove è consultabile anche il relativo Regolamento) oppure

- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Imposta di registro	Imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza: ad es., l'acquisto di un appartamento) ed è dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.